

MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS", Y "LONJANAP"-LONJA NACIONAL DE
AVALUADORES PROFESIONALES-CON T.P.-R.N.A./C-06-8070

DICTAMEN TECNICO PERICIAL SOBRE PREDIO URBANO



**CASA-LOTE URBANO, UBICADO EN LA CALLE-14. Nro. 11-51,
IDENTIFICADO COMO LOTE Nro.3C, DEL BARRIO SAN JUAN,
MUNICIPIO DE SIBATE (Cundinamarca.)**

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCION

1. ASPECTOS GENERALES
2. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION
3. DETERMINACION FISICA DEL BIEN QUE SE AVALUA
4. ASPECTO ECONOMICO
5. METODOLOGIA APLICADA PARA EL AVALUO
6. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO
7. CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALUO
8. AREAS Y AVALUOS

MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS", Y "LONJANAP"-LONJA NACIONAL DE
AVALUADORES PROFESIONALES-CON T.P.- R.N.A. /C- 06-8070

Icononzo, Tolima, 23 de Agosto del año 2.021

DICTAMEN TECNICO PERICIAL SOBRE INMUEBLE URBANO.

INTRODUCCION

PROPOSITO DEL AVALUO

De conformidad con lo establecido en el Artículo 226-, Encisos 1 al 10, del Código general Del Proceso, mismos se encuentran relacionados en las Consideraciones finales del presente dictamen al final del mismo, el presente Dictamen pericial tiene por objeto determinar el Valor del bien inmueble, ubicación, dependencias, estratificación, etc., ubicado en la Calle- 11, Nro.11-51, identificado como lote- Nro.3C, Barrio San Juan del Municipio de Sibate Cundinamarca.

Teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del Avalúo Técnico Comercial, y los factores de comerciabilidad que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado Final.

DEFINICION DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se puede definir así: "El precio más probable en términos de dinero que la propiedad lograría en un mercado abierto competitivo dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el vendedor y el comprador actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es afectado por ningún estímulo indebido.

DERECHO DE PROPIEDAD

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completa y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

EL ÓPTIMO Y MEJOR USO

Es aquel que al momento del Dictamen Técnico Pericial, es el de mejor aprovechamiento económico, también se define como el uso y programas disponibles de utilización futura que produzcan el más alto valor sobre la tierra, de acuerdo con las normas urbanísticas, las condiciones del mercado actual y la necesidad que tenga el propietario.

VIGENCIA DEL DICTAMEN TECNICO PERICIAL: El presente Dictamen tiene una vigencia de un año, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios aquí analizados.

MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS", Y "LONJANAP"-LONJA NACIONAL DE
AVALUADORES PROFESIONALES-CON T.P.-R.N.A./C-06-8070

- 1-1 CLASE DEL DICTAMEN:** TECNICO PERICIAL SOBRE BIEN INMUEBLE URBANO, PARA DETERMINAR SU VALOR COMERCIAL, EN PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE ANYELA CASTAÑO BURITICA-
Contra- JAVIER ENRIQUE CAÑAS PORTILLA E IVETTE ANDREA VANEGAS RAMIREZ, Radicado- Nro.2019-111, JUZGADO PROMISCUO PRIMERO MUNICIPAL-DE SIBATE.
- 1-2 SOLICITANTE:** DRA: ANYELA CASTAÑO BURITICA
- 1-3 TIPO DE INMUEBLE:** CASA-LOTE URBANO RESIDENCIAL, CON DESARROLLO PROGRESIVO
- 1-4 PROPIETARIOS:** JAVIER ENRIQUE CAÑAS PORTILLA E IVETTE ANDREA VANEGAS RAMIREZ
- 1-5 DIRECCION:** CALLE-14.Nro. 11-51, LOTE IDENTIFICADO CON EL Nro. 3C, BARRIO SAN JUAN
- 1-6 MUNICIPIO:** SIBATE
- 1-7 DEPARTAMENTO:** CUNDINAMARCA
- 1-8 FECHA DE ASIGNACION Y VISITA**

DISPOSICION QUE ORDENA VISITA	FECHA	DIA	MES	AÑO.
Solicitud verbal de la Solicitante Dra. ANYELA CASTAÑO BURITICA, con el fin de conocer el Valor Comercial.	ASIGNACION:	21	08	2.021
	FECHA DE INICIO:	21	08	2.021
	FECHA DE TERMINACION:	23	08	2.021

1-9-MARCO JURIDICO

Ley 388 de 1997, Decreto nacional 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 IGAC, Ley 1673 de 2013, decreto 556 de 20214, entre otros.

1-10 LOCALIZACION DEL INMUEBLE Y DESCRIPCION DEL SECTOR

Ubicada en el Barrio San Juan del Municipio de Sibate Cundinamarca, con acceso por los ejes de la Calle-14, con transversal 11ª, se encuentra ubicada la casa-lote denominada lote Nro.3C, identificada con la nomenclatura Urbana Calle-11 Nro.11-51, ubicado dentro de un contexto expansivo urbano en desarrollo, circundado por casa-lotes de similares

MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS", Y "LONJANAP"-LONJA NACIONAL DE
AVALUADORES PROFESIONALES-CON T.P.- R.N.A./C-06-8070

características topográficas, locales Comerciales, condominios de resonancia como Conjunto Residencial Matiz-II, distante 5 cuadras al parque Principal, donde encontramos el centro Administrativo y Comercial del Municipio de Sibate.

VIAS Y SERVICIOS

La infraestructura vial y de servicios públicos es completa, caracterizada por vías principales de acceso directo al lote totalmente pavimentadas e iluminadas en buen estado de conservación, cuenta con la disponibilidad inmediata de los Servicios Públicos, como acueducto, alcantarillado y Energía Eléctrica, gas domiciliario y recolección de basuras, y que además garantizan su conexión y articulación con los sistemas de movilidad existentes, y cruzan por el frente del predio objeto del presente Dictamen Técnico Pericial.

TITULACION- CASA-LOTE Nro.3C. (No constituyen estudio de Títulos.)

ESCRITURA:	Nro.786- del Fecha-13 de Mayo/2.013, De la Notaria Primera de Soacha.
MATRICULA INMOBILIARIA:	051- 148861, de la Oficina. De Registro de Inst. Públicos de Soacha, Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL:	25-740-01-00-00-00-0005-0064-000

CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION.

2-1 NORMATIVIDAD

2-2. APTITUD USO DEL SUELO.

Luego de verificada la localización de forma planimetría del predio identificado con ficha Catastral Nro. **25-740-01-00-00-00-0005-0064-000**, se puede constatar que en el acuerdo, 025 del año 2.013, por el cual se adopta la **Revisión y Ajuste General Ordinario del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sibate-Cundinamarca**, Este Sector está Catalogado como Sector Urbano Residencial-con mediana densidad de casas y lotes de similares características Topográficas.

2-3. ESTRATIFICACION SOCIO-ECONOMICA

De conformidad con las normas establecidas en el decreto 2220 de 1.993, la ley 143 de 1.994, y 732 del año 2.001, por uso y destino económico, el inmueble donde se encuentra ubicado

MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS", Y "LONJANAP"-LONJA NACIONAL DE
AVALUADORES PROFESIONALES-CON T.P.- R.N.A./C-06-8070

Corresponde al estrato dos (2), Urbano-residencial, y de acuerdo a recibos de predios vecindarios.

3. DETERMINACION FISICA DEL BIEN QUE SE AVALUA

El bien que se avalúa comprende el terreno identificado con el nombre lote Nro.3C, ubicado en la Calle.14. Nro.11-51, Barrio San Juan del Municipio de Sibate Cundinamarca, predio con un área total de 79-metros cuadrados, encontrados sobre el terreno, de forma polígono irregular de topográfica totalmente plano, medianero, y confrontado con la escritura Nro. 786- del 13 de Marzo del año 2.013 de la Notaria Primera de Soacha, y según certificado de tradición con matrícula inmobiliaria Nro.-051-148861, concuerdan con sus medidas y linderos, predio con área construida de 36 metros cuadrados en material prefabricado, con Antejardín parte frente y solar parte fondo.

3-1 CARACTERISTICAS LOTE DE TERRENO.

AFECTACION AMBIENTAL:	Ninguna
AFECTACION DE ORIENTACION:	Buena asolación y ventilación De espacios con estrategia de Ubicación
TOPOGRAFIA:	100%, plana, con frente vehicular sobre La Calle-14, barrio San Juan, de buena Capacidad Portante.
FORMA GEOMETRICA:	Polígono irregular, lo cual no limita su Explotación ni acceso.

3.2: LINDEROS Y DIMENSIONES- CASA-LOTE Nro. 3C, ENCONTRADOS SOBRE EL TERRENO Y CONFRONTADOS CON ESCRITURA 786-DEL-13-MARZO /2.013, DE LA NOTARIA- PRIMERA- DE SOACHA.

NORTE:	En 7 metros lineales, limita con vía Publica o Calle-11, del barrio San Juan de Sibate
SUR:	En 7 metros lineales, con casa-lote utilizado Como parqueadero.
ORIENTE:	En 11.26 metros os lineales con casa-lote de Propiedad de Sandra Cañas
OCCIDENTE:	En 11,30 metros lineales limita con casa-lote De propiedad de Belarmina Portilla.

3-4. CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

VETUSTEZ: 7-Años- El Inmueble se encuentra Rodeado por predios que exhiben Características algo semejantes en Arquitectura y Vetustez, lo cual le da al Sector una caracterización de cierta Uniformidad y de madura Tradicionalidad.

ALTURA LEGALIZADA: 01– Piso de fachada principal.

ESTADO DE CONSERVACION: En buen estado, apta para ser habitada En comunidad.

CALIDAD DE LOS ACABADOS: De regular calidad prefabricada, en material terminados en obra gris sin pañetar, únicamente plaquetas en concreto a la vista sin pintar.

TECNOLOGIA FUNCIONAL: No se ajusta a la Normatividad Sismo Resistente del /98.

SERVICIOS PUBLICOS: Acueducto, alcantarillado energía-Eléctrica, gas domiciliario y recolección de Basuras.

INDICE DE HABITABILIDAD: Permanente.

3-5 DEPENDENCIAS PRIVADAS.

Corresponde a una construcción en material prefabricado, terminada en 1 piso de fachada principal hasta el fondo, en obra gris bajo techo, con área total general construida de 36 metros cuadrados, distribuidos así: al frente tiene 1 antejardín de 0,90 centímetros, con muro en ladrillo a la altura de 1 metro, 1 puerta principal de acceso metálica, 2 alcobas, 1 baño social, 1 cocina, 1 sala comedor , 1 patio-solar ubicado al fondo sin cementar encerrado en bloque H-5 a la altura de 2.50 metros.

3-6 DETALLES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN.

ESTRUCTURA: Sobre cimentación placa en concreto tradicional, sin columnas ni zapatas, sin vigas de amarre aéreas, únicamente

mampostería en plaquetas en concreto sujetas a perfiles metálicos.

- MUROS:** Tradicional en plaquetas en concreto sin pañetar y pintar parte interna y parte externa a la altura de 2,50 metros.
- TECHO:** Lleva teja de asbesto cemento sobre cerchas metálicas
- PISOS:** Base en concreto rustico y sobre este lleva porcelana 50x50.
- CARPINTERIA:** Puertas y ventanas internas y externas metálicas.
- BAÑOS:** Aparato sanitario en porcelana, pisos y muros enchapados en porcelana en buen estado.
- COCINA:** Con doble mesón enchapados en porcelana con su respectivo lavaplatos en acero inoxidable empotrado en el mismo mesón.

4-. AREA

4-1	Área arquitectónica en material prefabricado.....	36.....	M2
4-2	Área Libre. (Zona Verde-Solar.).....	43.....	M2
4-3	Área total del terreno.....	79.....	M2

5-1. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:

El predio en mención se encuentra actualmente sin ninguna clase explotación económica, únicamente habitado por sus propietarios señores Javier Enrique Cañas Portilla e Ivette Andrea Vargas Ramírez.

5-5 POTENCIALIDAD

De acuerdo al nuevo plan de ordenamiento territorial del Municipio de Sibate , el predio en mención y objeto de avalúo, se destina para desarrollo de construcción Urbana residencial, en razón de que poseen la disponibilidad inmediata de los servicios Públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, y gas domiciliario, y que además garantizan su conexión y articulación con los sistemas de movilidad existentes en el Municipio, previo estudios que determinaron la viabilidad técnica, para el desarrollo de dicho proyecto, por tener frente vehicular pavimentado e iluminado, hacen del predio un potencial en demanda y por estar ubicado en un sitio estratégico en medio de casa-lotes, locales comerciales, Condominios de resonancia en el sector, y a tan solo 5 cuadras del parque Principal, centro Comercial y Administrativo del Municipio de Sibate.

6. METODOLOGIA APLICADA PARA EL AVALUO:

6-1 ANALISIS: Para la determinación del valor Comercial del inmueble en estudio, de acuerdo a lo establecido en el decreto numero-1420 del 24 de Julio de 1.998, y de la resolución reglamentaria, número 620 del 2.008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC", Se utilizó **el método de comparación de mercado a partir de estudios de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo**, con el fin de determinar o establecer el valor comercial del inmueble, a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes, referente al terreno.

6-2. METODO DE COSTO DE REPOSICION CONSTRUCCIÓN NUEVA

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto del presente avalúo a partir de estimar el costo total, para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada, con fundamento en la siguiente aplicación:

$$V_c = (C_t - D) + V_t$$

En Donde:

V_c= Valor Comercial

C_t= Costo Total de la construcción

D= Depreciación

V_t= Valor del terreno

E igualmente utilizamos la metodología que consiste en investigar, el valor del metro cuadrado de construcción como presupuesto de obra sumando los costos directos e indirectos, las fuentes de estas cifras se encuentran en las publicaciones recientes de la revista **CONSTRUDATA**, para este tipo de acabados **terminados en OBRA BLANCA en Material PREFABRICADO, bajo techo, el metro cuadrado para estrenar es de \$250.000.00**, al cual e aplicamos La tabla de depreciación de FITTO Y CORVINI, según el número de años de la construcción que son 7 años, y los posibles años útiles que son 80 años y el estado en que se encuentra así:

VR. DE REPOSICION CONSTRUCCION NUEVA:..... \$250.000.00... M2

VETUZTEZ..... 7- años..... (Construcción)

Tomando la tabla de castigo por antigüedad y el estado de conservación de los Autores FITTO CORVINI, de acuerdo a la ley 388 de 1.997 del Igac, a la conservación observada tomamos la columna-2, El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados, especialmente en lo que se refiere al enlucimiento, donde encontramos un coeficiente de Depreciación de:

MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS", Y "LONJANAP"-LONJA NACIONAL DE
AVALUADORES PROFESIONALES-CON T.P.- R.N.A./C-06-8070

6.17%, que corresponde a la depreciación en 7 años y se le resta a la vida útil que es 100 años, entonces quedaría así:

100% - 6.17% = 93.83% el cual se lo aplicamos al valor del metro de construcción para Estrenar:

250.000. X 93.83% = \$234.575.00 Lo que nos lleva a concluir que este es el valor del Metro cuadrado de construcción correspondiente a la casa Prefabricada.

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI-CASA.

EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR A NUEVO	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
07	93	93.83%	2	6.17%	250.000.	\$15.425.	234.575.	234.575.

De acuerdo a todos los análisis anteriores y habiendo aplicado los estudios de mercadeo pertinentes y las técnicas de avalúo válidas y necesarias, nuestro concepto de **VALOR COMERCIAL**, del inmueble ubicado en **la Calle-14. Nro.11-51, Barrio San Juan, predio identificado con el Nro. 3C, del Municipio de Sibate-Cundinamarca**, en cuanto a lo que hace referencia únicamente al terreno, son los aparecen en el recuadro final.

7. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO:

- 7-1 Factor de Ubicación y localización equidistante al centro urbano de la Localidad del Municipio de Sibate-Cundinamarca.
- 7-2 Facilidad de transporte público, interurbano e intermunicipal
- 7-3 Uso potencial del inmueble y sus perspectivas de valorización
- 7-4 Área del terreno, relieve y forma geométrica
- 7-5 Infraestructura de servicios públicos de la zona y particularmente del Bien

8.- REFERENTE A LAS PREVISIONES DEL ARTÍCULO 226 DEL C.G.P.

A- Mi nombre completo JUAN CESARIO ARDILA PAEZ.cc.Nro. 14'246.929 de Melgar

MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS", Y "LONJANAP"-LONJA NACIONAL DE
AVALUADORES PROFESIONALES-CON T.P.- R.N.A./C- 06-8070

B- Mi celular Nro.310-5672838, y dirección Cra.25 Nro.8-22 centro del Municipio de Melgar Tolima.

C.- Mi profesión soy Tecnólogo de Obras Civiles-Universidad Sur Colombiana de Neiva, y pedrito Avaluador de Bienes Inmuebles egresado de CORPOLONJAS, con registro Nro.C-06-8060

D- LISTA DE CASOS DONDE HE SIDO NOMBRADO COMO PERITO:

JUZGADO	RADICADO	DEMANDANTE	DEMANDADO
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Melgar-Proceso Divisorio	2017'00273-00	Magda Piedad Realpe Cuesta	María Gladys Sánchez
Juzgado Segundo Civil del Circuito de Melgar,	002-2003-00019-00	Fondo Nacional del Ahorro.	Manuel Antonio Ortegón Pinto
Juzgado Primero Civil del Circuito de Melgar, Proceso Ordinario de Pertenencia.	2010-00123-0	Rodrigo de Jesús Beltrán Garavito	Maria Consuelo Castañeda.
Juzgado Promiscuo Municipal de Icononzo-Proceso Ordinario de Pertenencia	73-352-4089-001-2015-00056-00	Ana Silvia Godoy de Barragán	Herederos- indeterminados de José Maria Godoy Suarez
Juzgado Promiscuo Municipal del Carmen de Apicala, Proceso ordinario de Pertenencia	2017-00023	Maria Elvia Leal de Rodríguez	Genit Rodríguez de Perea
Juzgado Promiscuo Municipal de Cunday-Tolima, Proceso reivindicatorio	2016-00006	Edgar-Daniel Rincón Puentes	Pedro Pinzón Sánchez
Juzgado Segundo Civil del Circuito de Melgar, Proceso Ordinario de Pertenencia	2015-00062-00	Ricardo Angarita Miranda	Alfonso Tunarroza Velandía
Juzgado Primero Civil del Circuito de Melgar, Proceso Ordinario Reindivicatorio		Inés Montenegro de Rueda	Agueda Cervera de Aguilar y Griseldina Aguilar Cervera.
Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Melgar, Proceso Ejecutivo Con Garantía Real	7344940890012 019-00277-00	Banco Caja Social S.A.Nit.86000733 5-4	Yaneth Guerrero Aguilera
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Melgar, proceso Reindivicatorio	2019-0043	Ana Erisinda Parraga de Peñaloza	Noraiba Varonay, y Gustavo Gonzales

E. Certifico que no he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte, o por el mismo apoderado de la parte, en procesos ejecutivos singulares que nos ocupa

MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS", Y "LONJANAP"-LONJA NACIONAL DE
AVALUADORES PROFESIONALES-CON T.P.- R.N.A. /C- 06-8070

- F. Certifico que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el **Artículo 50 del C.G.P.**
- G. Declaro que los exámenes, métodos, experimentos, e investigaciones efectuados son los mismos que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos.
- H. Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son los mismos que he utilizado en mi ejercicio regular de mi profesión u oficio.
- I. Para la elaboración del presente Dictamen Técnico Pericial, la parte interesada me Aporto Copia de la Escritura Publica Nro.786 del 13 de Marzo del año 2.013, de la Notaria Primera de Soacha, y copia del Certificado de tradición con matrícula Inmobiliaria Nro.051-148861, de la oficina de instrumentos Públicos de Soacha Cundinamarca, y copia del recibo del recibo de impuesto predial de la oficina de Tesorería Municipal de Sibate Cundinamarca, del año 2021 donde se refleja el valor Catastral del predio.

8. CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALUO

- 8-1 En la realización de este avalúo se aplicaron procedimientos o técnicas valuatorias universales establecidas, de manera clara, precisa y objetiva, teniendo en cuenta mi experiencia e idoneidad profesional de más de 20 años.
- 8-2 El Dictamen se fundamentó sobre el terreno, toda vez que se trata de un inmueble sometido al régimen de propiedad urbana, el área de terreno y linderos se tomaron sobre los plasmados en el terreno, ubicado en la Calle.14-Nro.11-51, Barrio eSan Juan del Municipio de Sibate-Cundinamarca, y confrontados con la escritura Pública.Nro.7864, del 13 de Marzo/2.013, de la Notaria primera de Soacha.
- 8-3 El valor establecido corresponde a un valor de equilibrio dentro del mercado inmobiliario de la zona, sin embargo este debe adoptarse como un valor probable, toda vez que durante el proceso de negociación pueden presentarse situaciones circunstanciales que influyen notoriamente en dicho proceso.
- 8-4 El Evaluador advierte que no tiene interés personal, ni por interpuesta persona sobre el bien avaluado, el concepto emitido obedece a un Criterio sano e imparcial en los que se integran mi experiencia y el conocimiento pleno de la zona, y en los conceptos rendidos en los últimos cuatro años, para determinar valores

MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS", Y "LONJANAP"-LONJA NACIONAL DE
AVALUADORES PROFESIONALES-CON T.P.- R.N.A. /C- 06-8070

Comerciales. Como en el rendido a la Solicitante: **DRA: ANYELA CASTAÑO BURITICA.**

como en la oficina de Tesorería de la Alcaldía Municipal del Municipio de SIBATE, el predio se encuentra avaluado catastralmente para el año 2.021, POR EL 100%, en la suma de: **QUINCE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS MCTE, (\$15'256.000.00).**

Así mismo el artículo 444 del Código General del Proceso, Enciso-4, el cual estipula que tratándose de bienes Inmuebles, el valor será el avaluó catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento 50%, salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo su valor para establecer su precio real, en este evento, con el avaluó Catastral deberá presentarse un Dictamen Técnico Pericial, obtenido en la forma indicada en el numeral-1 del Art.444 del C.G.P, para el caso en concreto sería:

Avaluó Catastral.....	\$15'256.000.00
Art. 444- C.G.P. + (50%).....	7'628.000.00

Total.....	\$22'884.000.00

Pese a dar aplicación a lo estipulado en el art, 444, del C.G.P, enciso-4, para el presente Dictamen Técnico Pericial, El mismo no es idóneo para establecer su precio Real, ya que no se ajusta a la realidad del Estado actual del inmueble, mismo que se encuentra ubicado en un sector netamente residencial-Urbano- como lo es la Calle-14, con cra.11ª, Barrio San Juan, del Municipio de SIBATE, y ante el mercado inmobiliario de la zona de ubicación del Predio, teniendo en cuenta el sector y la ubicación geográfica y estratégica del bien inmueble, por tener frente vehicular pavimentado e iluminado , y por estar ubicado a tan solo 5 cuadras del parque Principal, centro Administrativo y Comercial, hacen del predio un potencial en demanda teniendo en cuenta la oferta, por lo que procedí a realizar un sondeo o mercadeo en el sector de ubicación, sobre bienes inmuebles en cuanto al valor del terreno, mínimo de 6 predios con precios del año 2.021.

Para averiguar el precio del metro Cuadrado de terreno se hizo un sondeo en la Zona, o sector de ubicación, mínimo de 6 predios con los siguientes resultados.

MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS", Y "LONJANAP"-LONJA NACIONAL DE
AVALUADORES PROFESIONALES-CON T.P.- R.N.A./C-06-8070

REFERENCIA DEL MERCADO LIBRE COMPARATIVO METODO DE MERCADO
VECINDARIO, (TERRENOS), SECTOR – BARRIO SAN JUAN, SOBRE LA CALLE-14
CON CRA.11A, DEL MUNICIPIO DE SIBATE CUNDINAMARCA

CALCULO: ANALISIS ESTADISTICO INFORMACION DIRECTA. (TERRENOS.)

DESCRIPCION-ENCUESTA PERSONALIZADA	VR. M2.	DIRECCION-OFERTA
URIEL HENAO, Vecino. Propietario Colindante Sector Oriente	600.000.M2	Calle.14 Nro.11-60, Barrio San Juan del Municipio de Sibate- Cundinamarca
MANOLO SOLORZANO, vecino Propietario Colindante por el Sector Norte	650.000.M2	Calle-14.Nro.11-84,Barrio San Juan del Municipio-Sibate- Cundinamarca
REYES TOVAR SANCHEZ- Vecino, Sector Norte.	600.000.M2	Calle.14-Nro.11-12,Barrio San- Juan, Sibate-Cundinamarca
RAUL SOLORZANO, vecino propietario Sector Oriente.	600.000.Ha	Calle.14 Nro.11-40,Barrio San Juan-Sibate-Cundinamarca
SANDRA CAÑAS, vecina-propietaria sector Oriente.	650.000.Ha	Cra.10.Nro.8ª-48,Barrio San Juan de Sibate Cundinamarca
BELARMINA PORTILLA- vecina propietaria, Sector Oriente, Cel.310.4561917	800.000.Ha	Tranv. 11A. Nro.13-74,Barrio San Juan, Sibate Cundinamarca
MEDIA ARITMÉTICA		\$ 650.000.M2
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 0,75%
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		27,38%

El coeficiente de variación arrojado por el ejercicio estadístico se ajusta a los lineamientos de la resolución 620 de 2008 del IGAC, por lo tanto se adopta la media aritmética como el valor más probable por metro cuadrado de terreno para el inmueble estudiado, en este caso \$650.000.00

MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS", Y "LONJANAP"-LONJA NACIONAL DE
AVALUADORES PROFESIONALES-CON T.P.- R.N.A./C-06-8070

LIQUIDACION AREAS Y AVALUOS DE ACUERDO A CALCULO DE ANALISIS ESTADISTICO
CORRESPONDIENTE AL 100% DEL TERRENO

DESCRIPCION	AREA	VR. -M2/	VR .TOTAL.
LOTE- DE TERRENO URBANO RESIDENCIAL: Con acometidas básicas de servicios Públicos, y con frente vehicular pavimentado e Iluminado	79.- M2	650.000.	51'350.000.
TOTAL VALOR DEL TERRENO			\$51'350.000.

FACTOR DE COMERCIALIZACION (F.C.) TABLA DE HERWEET

COEFICIENTES DE OFERTA	CONDICION	COEFICIENTES DE DEMANDA.
1.65032	EXIGUA	0.60302
1.44224	ESCASA	0,693370
1.26493	BAJA	0.79056
1.11804	MODERADA	0.89443
1.00000	BALANCEADA	1.00000
0.89443	REGULAR	1.11804
0.79056	ALTA	1.26493
0.69337	CONSIDERABLE	1.44224
0.60302	EXCESIVA	1.65032

COMPORTAMIENTO MERCADO INMOBILIARIO ZONA PREDIOS OCUPADOS

COEFICIENTES DE OFERTA	COEFICIENTE DE DEMANDA	FACTOR DE COMERCIALIZACION
1.11804	0.89443	1.0000085172

CALCULO VALOR DEL TERRENO- 100% DEL LOTE.

VALOR MERCADO LIBRE	COEFICIENTE OFERTA- DEMANDA	VALOR FINAL
Lote-:\$51'350.000.	1.0000085172	51'350.437.
VALOR ADOPTADO		51'350.000.
VALOR TOTAL ADOPTADO		\$51'350.000.

MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS", Y "LONJANAP"-LONJA NACIONAL DE
AVALUADORES PROFESIONALES-CON T.P.- R.N.A./C-06-8070

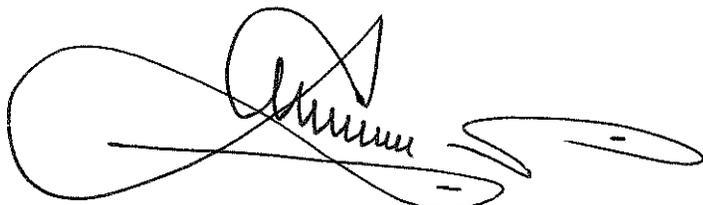
**TOTAL AREAS Y AVALUOS- PREDIO DENOMINADO- Nro.3C, UBICADO EN LA
CALLE-14, Nro.11-51, BARRIO SAN JUAN, MUNICIPIO DE SIBATE-CUNDINAMARCA.**

DESCRIPCION	AREA	VR. M2	VR. TOTAL.
TERRENO USO URBANO RESIDENCIAL : Con todas las instalaciones Básicas de Servicios Públicos, y con frente Vehicular pavimentado e Iluminado , correspondiente al 100%, del terreno	79. M2	650.000.	51'350.000.
AREA CONSTRUIDA EN MATERIAL PREFABRICADO.	36.M2	234.575.	8'444.700.
TOTAL AVALUO-TERRENO POR EL 100%			\$59'794.700.

SON: CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS PESOS MCTE.

En el presente avalúo estoy en la capacidad de ampliar y aclarar si así me lo solicitan.

Atentamente,

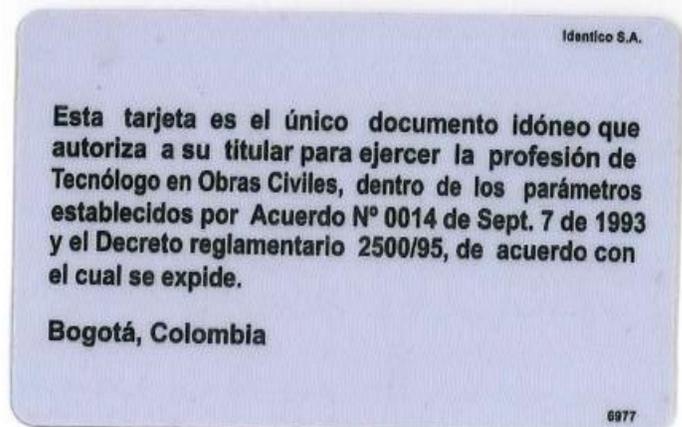


JUAN CESARIO ARDILA PAEZ

C.C. 14.246.929 de Melgar

MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS" Y "LONJANAP" LONJA NACIONAL DE
AVALUADORES PROFESIONALES-T.P. R.N.A. C.-06-8070-Perito Evaluador –Bienes Inmuebles

MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS", Y "LONJANAP"-LONJA NACIONAL DE
AVALUADORES PROFESIONALES-CON T.P.- R.N.A./C-06-8070



MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS", Y "LONJANAP"-LONJA NACIONAL DE
AVALUADORES PROFESIONALES-CON T.P.- R.N.A./C-06-8070

República de Colombia



LONJA DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE PERITOS **Avaluadores**

Inscrita en la Cámara de Comercio Registro S0023811 y
en la superintendencia de industria y comercio R. N. A. 041995
constituida dentro de los derechos constitucionales artículos 26 y 38

Certifica que:

Juan Cesario Ardila Paez

Identificado con Cédula Ciudadanía 14.246.929

asistió al:

DIPLOMADO EN AVALUOS

Y que ha cumplido con los requisitos establecidos en los estatutos
de la corporación y con fundamentos en las normas y leyes de la
República de Colombia según decretos 2150 y 1420
Leyes 388 de 1999 con sentencia de la corte constitucional
C492 de 1996

Registro Afiliado D. CU. 0501

GIRARDOT - CUNDINAMARCA, 31 DE OCTUBRE DE 2008


JUAN MANUEL AYALA NAVAS
PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA


NOBIA EMILCE MARTINEZ CUERVO
SECRETARIA

MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS", Y "LONJANAP" -LONJA NACIONAL DE
AVALUADORES PROFESIONALES-CON T.P.- R.N.A./C- 06-8070



El Presidente de la Junta Directiva, con base
En las Matrículas de la
CORPORACIÓN NACIONAL DE
LONJAS Y REGISTROS
"CORPOLONJAS"s
CERTIFICA:
JUAN CESARIO ARDILA PAEZ
C.C. 14.246.929 DE MELGAR

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por el Consejo Directivo de Avaluadores de CORPOLONJAS Bogotá D.C., comprobándose su idoneidad e imparcialidad como perito Avaluador técnico, ha ejercido en las siguientes áreas,

INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA _____
INMUEBLES RURALES; AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA _____
INMUEBLES DE CONSERVACION Y MONUMENTOS NACIONALES _____
AVALUOS DE BIENES MUEBLES Y ESPECIALES _____
AVALUOS DE MAQUINARIA Y EQUIPO _____
AVALUOS EFECTO PLUSVALIA _____
AVALUO DE INMUEBLES DE CONSERVACION Y PATRIMONIO _____
AVALUOS AMBIENTALES _____
NORMAS INTERNACIONALES FINANCIERAS (NIIF) _____
AVALUO DE AUTOMOTORES _____
AVALUO DE GOOD-WILL E INTANGIBLES _____

Certifica además que le fue otorgado el Registro - Matrícula Asociado No **R.N.A./C-01-8070** con radicación ante la Superintendencia de Industria y Comercio No. 08-059233 y Superintendencia de Industria y Comercio de CORPOLONJAS No 01052055 y que respalda esta determinación con vigencia hasta el día **30 de Abril de 2021**, lo cual le faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos a nivel nacional en el territorio colombiano.

Se expide en Bogotá, D.C., a los 11 días del mes de Abril de 2020.

CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO
Presidente

Ventas ◦
Avalúos ◦
Arrendamientos ◦
Derecho Inmobiliario ◦
Propiedad Horizontal ◦
Arquitectura e Ingeniería ◦
Escuela Inmobiliaria ◦

Sede Nacional Calle 150 No. 16 - 56 Of. 2-025/2-007 C.C. Cedritos - Bogotá D.C
PBX: 4820888 - 5279798 **Móvil:** 312 4794638 - 312 4797168

www.corpolonjas.com - email: gerencia@corpolonjas.com

MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS", Y "LONJANAP"-LONJA NACIONAL DE
AVALUADORES PROFESIONALES-CON T.P.- R.N.A./C-06-8070



CORPORACIÓN DE COLOMBIA



Red Inmobiliaria de Colombia E.U

OTORGA EL PRESENTE
CERTIFICADO

Al Señor (a)

JUAN CESARIO ARDILA PAEZ

C.C. 14.246.929

Que asistió al

SEMINARIO INTEGRAL DE AVALÚOS

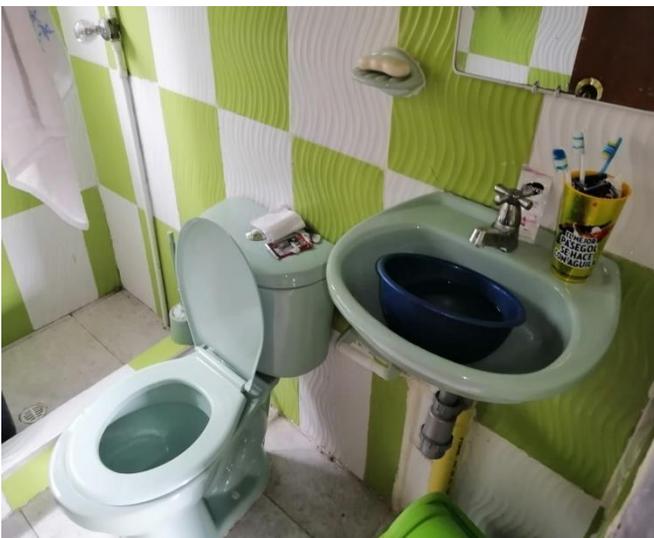
Definiciones Básicas - Elementos incidentes en el valor de los lotes y construcciones
Métodos Valuatorios: URBANOS, RURALES, INDUSTRIALES Y EN CONCESIONES VIALES
ACTUALIZACIONES CATASTRALES - NUEVAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA "NIIF"

Dictado en el Auditorio de La Cámara de Comercio de Ibagué del 23 al 25 de Febrero de 2017, con una duración de veinte (20) horas


Ing. William Robledo Giraldo
Conferenciista


Director Seminario

MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS", Y "LONJANAP"-LONJA NACIONAL DE
AVALUADORES PROFESIONALES-CON T.P.- R.N.A./C- 06-8070



MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS", Y "LONJANAP"-LONJA NACIONAL DE
AVALUADORES PROFESIONALES-CON T.P.- R.N.A./C-06-8070

